

## Plano de conservação e manutenção predial do Restaurante Universitário

Todas as indicações realizadas na vistoria da empresa em conjunto com a fiscalização devem ser sanadas conforme instruções de manutenção descritas no manual do proprietário ou indicadas pela Secretaria de Obras da UFFS

Sistemas	Periodicidade de verificação/ vistoria	Periodicidade e de manutenção	Atividades de verificação, conservação e manutenção			Responsável:
Sistema estrutural em concreto e telhado em sistema metálico.	Anual (inventário)	De acordo com a verificação	Interna e externamente.	-	-	UFFS
Telhas, calhas e vedações do telhado	Semestral	Anual	Limpeza de calhas	Repor mastique ou silicoes	Corrigir infiltrações	Empresa
Controle de pragas	Semestral	Semestral	Desinsetização	Desratização	Remoção de infestações	Empresa
Sistema frigorígeno (Câmaras Frias e de congelamento) <u>Recomendações específicas</u>	Quadrimestral	Quadrimestral	Câmara fria e compressor	Verificação do nível do visor de óleo (externo).	-	Empresa
Sistema estrutural e alvenaria	Anual (inventário)	De acordo com a verificação	Presença de corrosão com manchas vermelho-marrom-acastanhadas	Presença de fissuras ou trincas; partes lascadas	Bordas de juntas de dilatação desgastadas	UFFS
Pintura externa - segundo NBR 15 575	Anual (inventário)	8 a 12 anos, conforme indicação da vistoria	Pintura completa das fachadas após limpeza e tratamento de fissuras	-	-	UFFS
Pintura interna - segundo NBR 15 575	Anual (inventário)	8 a 9 anos, conforme indicação em vistoria	Pintura completa das paredes internas após limpeza e tratamento de infiltrações	-	-	UFFS
Limpeza de paredes com revestimento em pastilhas	Anual (inventário)	Anual	Lavação das paredes	-	-	Empresa
Limpeza de revestimento em alumínio ACM (platibanda) – junto a pintura externa	Anual (inventário)	8 a 12 anos, conforme indicação da vistoria	Lavação conforme indicado no manual do proprietário	-	-	UFFS

<b>Limpeza das fachadas de vidro</b>	Anual (inventário)	Anual	Lavação conforme indicado no manual do proprietário	-	-	Empresa
<b>Impermeabilização</b>	Trimestral (cobertura); Anual (esquadrias, paredes e rejuntos dos pisos)	De acordo com a verificação	Vistoria	Impermeabilização	-	Empresa
<b>Revestimentos cerâmicos</b>	Anual (inventário)	De acordo com a verificação	Falhas ou desgaste no rejunte	Trinca ou descolamento de peças	Presença de depósitos cristalinos – eflorescência	Empresa
<b>Portas</b>	Anual (inventário)	De acordo com a verificação	Problemas de funcionamento, abertura e travamento: ausência de guarnições - borrachas ou massa de vedação	Aumento de volume das portas de madeira devido a umidade	Limpeza de trilhos e guias, inclusive aberturas para saída da água	Empresa
<b>Portas</b>	Anual (inventário)	De acordo com a verificação	Substituição por desgaste natural	-	-	UFFS
<b>Esquadrias</b>	Anual (inventário)	De acordo com a verificação, exceto limpeza que deve ser semestral	Verificação da integridade das telas mosquiteiras	Abertura e fechamento correto.	Limpeza total das esquadrias, incluindo guarnições de borracha e escovas, limpeza de trilhos e drenos	Empresa
<b>Forro</b>	Anual (inventário)	De acordo com a verificação	Placas soltas	Manchas de infiltração ou bolor	Calhas de iluminação soltas	Empresa
<b>Piso da edificação</b>	Anual (inventário)	De acordo com a verificação	Presença de manchas, falhas de rejuntamento	Presença de riscos ou fissuras	-	Empresa
<b>Piso externo - tipo Paver</b>	Anual (inventário)	De acordo com a verificação	Presença de manchas, falhas de rejuntamento	Presença de riscos ou fissuras	-	UFFS

<b>Telhados e calhas</b>	Anual (inventário)	De acordo com a verificação	Amassados, furos, desencaixes devido ao trânsito de pessoas ou movimentação de equipamentos.	Ferrugem e partes soltas na estrutura metálica	Presença de limo e fuligem	Empresa
<b>Telhados e calhas</b>	Quadrimestral	Quadrimestra I	Limpeza de calhas com remoção de folhas, sementes, outros materiais soltos no telhado, poeira e fuligem	-	-	Empresa
<b>Esquadrias de ferro</b>	Anual (inventário)	De acordo com a verificação	Pintura de portões, grades, grelhas, alçapões e escadas de ferro	Verificar presença de ferrugem	-	Empresa
<b>Esgoto</b>	Quinzenal	Quinzenal	Limpeza e retirada de materiais dos ralos e grelhas	-	-	Empresa
<b>Esgoto</b>	Semestral	Semestral	Limpeza de caixas de gordura	-	-	Empresa
<b>Esgoto</b>	Anual (inventário)	De acordo com a verificação	Acionamento de válvulas de descarga	Presença de mau cheiro	-	Empresa
<b>Água Fria</b>	Semestral	Semestral	Limpeza e desinfecção de caixas d'água de consumo e das cisternas	Substituição das vedações de toneiras e válvulas	Verificação do funcionamento das bombas de recalque	Empresa
<b>Água Fria</b>	Anual (inventário)	De acordo com a verificação	Presença de vazamentos ou escorrimientos das tubulações ou aparelhos ligados ao sistema	Acionamento de válvulas e registros, falta de metais ou aparelhos	Louças e metais em bom funcionamento e bom estado	Empresa
<b>Drenagem pluvial</b>	Quadrimestral	Quadrimestra I	Realização de limpezas periódicas em grelhas, retirando lixos, folhas e galhos e demais resíduos afim de não adentrarem a tubulação ou obstruírem a passagem da água na função de drenagem quando houver enxurradas.	Caixas de recolhimento da água ao redor do prédio	-	UFFS

Água quente - <u><b>ORIENTAÇÕES ESPECÍFICAS</b></u>	Mensal	Mensal	Verificar nível do fluido de serviços das placas solares, vazamentos na rede de água quente	Funcionamento do controlador dos aquecedores de passagem a gás	Funcionamento das bombas de água quente	Empresa
Água quente - <u><b>ORIENTAÇÕES ESPECÍFICAS</b></u>	Anual	Anual	Substituição e/ou reposição do anticongelante na água das placas ou quando verificados vazamentos, caso necessário	Limpeza externa do vidro das placas solares	-	Empresa
Instalação elétrica e iluminação	Anual (inventário)	De acordo com a verificação	Funcionamento da iluminação interna e externa	Funcionamento de disjuntores e acionamentos nos quadros elétricos	Calhas de iluminação e demais metais com corrosão devido a ação dos vapores da cozinha	Empresa
Instalação elétrica e iluminação	Anual (inventário)	De acordo com a verificação	Funcionamento da iluminação externa junto ao paver	-	-	UFFS
Instalações de combate a incêndio - <u><b>ORIENTAÇÕES ESPECÍFICAS</b></u>	Anual (inventário)	De acordo com a verificação	Recarga de extintores	Teste hidrostático de mangueiras de incêndio	Funcionamento da iluminação de emergência e do sistema de alarme de incêndio	Empresa
Instalações de combate a incêndio	A cada 5 anos	A cada 5 anos	Teste hidrostático de extintores	-	-	Empresa
Instalações de combate a incêndio	A cada 3 anos	A cada 3 anos	Manutenção das baterias das centrais de iluminação	-	-	Empresa
Aterramento do sistema de prevenção contra descargas atmosféricas	Inspeção 2 anos ou após ter sido atingido por raio - feito por técnico responsável	De acordo com a verificação		-	-	UFFS

Para raios	Inspeção completa a cada 5 anos - feito por técnico responsável	De acordo com a verificação		-	-	UFFS
Sistema elétrico	Anual (inventário)	De acordo com a verificação	Sinais de superaquecimento das conexões elétricas	Isolamento de emendas em fios e cabos	Corrosão de terminais e verificação do estado dos contatos elétricos	Empresa
Sistema elétrico	Anual	Anual	Reapertar conexões de tomadas, interruptores e pontos de luz	Verificar estado dos contatos elétricos	-	Empresa
Climatização da sala de escritório	Semestral	Semestral	Limpeza dos filtros do ar	Verificar funcionamento	-	UFFS
Sistema de exaustão - <u><b>ORIENTAÇÕES ESPECÍFICAS</b></u>	Anual (inventário)	De acordo com a verificação	Funcionamento das coifas, termostatos e lavador de gases	Realizar inspeção interna do rotor e carcaça do ventilador e proceder a devida limpeza se for necessário.	Reaperto de correias, verificação e lubrificação de rolamentos, e sistemas de acionamento de motores.	Empresa
Sistema de exaustão	Semanal	Semanal	Limpeza das calhas da coifa	-	-	Empresa
Sistema de exaustão	Quinzenal	Quinzenal	Reposição dos detergentes do lavador de gases	Verificar se o nível da água cobre a entrada da bomba	-	Empresa
Sistema de exaustão	Mensal	Mensal	Verificar funcionamento da bomba de água (ruídos, vibração, vazamentos, medir corrente)	Verificar condições da água no lavador de gases, devendo ser limpo sempre que houver resíduos.	Verificar e corrigir ruídos e vibrações anormais	Empresa
Sistema de exaustão – exaustores	Mensal	Mensal	Lubrificar e ajustar rolamento dos mancais dos ventiladores	Verificar e ajustar correias, verificar corrente (ampére) dos motores	Verificar e trocar, se necessário, o filtro de ar dos ventiladores da renovação de ar.	Empresa
Sistema de exaustão – caixas de ventilação	Trimestral	Trimestral	Lubrificar e ajustar rolamento dos mancais dos ventiladores	Verificar e ajustar correias, verificar corrente (ampére) dos motores	-	Empresa

<b>Sistema de exaustão – caixas de ventilação</b>	Mensal	Mensal	-	-	Verificar e trocar, se necessário, o filtro de ar dos ventiladores da renovação de ar.	Empresa
<b>Área técnica (segundo piso) e cisternas enterradas - <u>ORIENTAÇÕES ESPECÍFICAS</u></b>	Anual	Anual	Limpeza do local, com aspiração do chão e retirada de pó e fuligem dos equipamentos.	Limpeza com lavação dos locais molháveis incluindo uso de cloro nos locais afetados por mofo	-	Empresa
<b>Sistema de gás GLP - rede e estoque</b>	Anual (inventário)	De acordo com a verificação	Observar possíveis vazamentos: boas condições da tubulação, válvulas e engates	Condição de ventilação, iluminação e umidade do abrigo	Limpeza da central de GLP	Empresa
<b>Sistema de gás GLP - rede e estoque - <u>ORIENTAÇÕES ESPECÍFICAS</u></b>	Anual (inventário)	De acordo com a verificação	Verificar corrosão e fixação	Teste de estanqueidade da rede - a cada 5 anos	Inspeção - quando solicitado em vistoria ou detectado vazamento.	UFFS
<b>Sistema hidrossanitário</b>	Semestral	Semestral	Análise físico-química e biológica da água de consumo	-	-	UFFS
<b>Sistema de telecomunicações</b>	Anual (inventário)	De acordo com a verificação	Manutenção da rede de telefonia e dados	-	-	UFFS
<b>Móveis e equipamentos</b>	Anual (inventário)	De acordo com a verificação	Funcionamento	Estado de conservação	-	Empresa



## Check-list de vistoria

Data: \_\_\_\_\_ Campus \_\_\_\_\_

### Recomendação de preenchimento: Apontar somente locais que precisam de correção

Indicar locais com problema na **planta baixa, de cobertura ou do piso técnico**, marcando os locais com números em sequência. Transcrever o número que consta na planta para a coluna "Local" do **Check list**. Cada célula da coluna "local" pode ter mais de um número.

O campo "Descrição" pode ser preenchido com as observações do grupo que está realizando a vistoria em relação ao problema constatado.

Fotos tiradas devem ser renomeadas conforme a numeração anotada em planta para compreensão do problema e encaminhadas juntamente com o Check-list e plantas escaneadas. ( facilita a execução se a pessoa responsável por tirar as fotos fizer a marcação na planta enquanto a outra faz a descrição do problema.

Descrição		Local
<b>Presença de pragas ou vestígios de infestação:</b>		
<b>Limpeza de caixas d'água de consumo e cisternas</b>		
<b>Sistema estrutural e alvenaria (interno)</b>		
Presença de corrosão com manchas nas paredes e tetos		
Presença de Fissuras ou trincas; partes lascadas		
Bordas de juntas de dilatação, mastique desgastados		
Presença de bolhas ou manchas na pintura		
Outros:		
<b>Câmaras Frias ou congelamento em funcionamento</b>		
Verificação do nível do visor de óleo (externo).		
Outros:		
<b>Revestimentos cerâmicos</b>		
falhas ou desgaste no rejunte		
trinca ou descolamento de peças		
presença de depósitos cristalinos - eflorescência		
Limpeza de paredes com revestimento em pastilhas		
Outros:		

<b>Portas</b>		
Problemas de funcionamento, abertura e travamento: Ausência de guarnições - borrachas ou massa de vedação		
Aumento de volume das portas de madeira devido a umidade		
Limpeza de trilhos e guias, inclusive aberturas para saída da água		
<b>Esquadrias</b>		
Verificação da integridade das telas mosquiteiras		
Abertura e fechamento correto de janelas		
Limpeza total das esquadrias, incluindo guarnições de borracha e escovas, limpeza de trilhos e drenos		
<b>Forro</b>		
Placas soltas		
manchas de infiltração ou bolor		
calhas de iluminação soltas		
Outros:		
<b>Piso da edificação</b>		
presença de manchas, falhas de rejuntamento		
presença de riscos ou fissuras		
Outros:		
<b>Esgoto</b>		
limpeza e retirada de materiais dos ralos e grelhas		
Limpeza de caixas de gordura		
acionamento de válvulas de descarga		
presença de mau cheiro		
<b>Água Fria</b>		
Necessidade de substituição das vedações de tornerias e válvulas		
Acionamento de válvulas e registros, falta de metais ou aparelhos sanitários		
Louças e metais em bom funcionamento e bom estado		
Presença de vazamentos ou escorrimentos nas tubulações ou aparelhos ligados ao sistema		



Verificação do funcionamento das bombas de recalque		
<b>Drenagem</b>		
Limpezas de grelhas e ralos no interior do prédio		
Outros:		
<b>Instalação elétrica e iluminação</b>		
Funcionamento da iluminação interna (lâmpadas queimadas)		
Funcionamento de disjuntores e acionamentos nos quadros elétricos		
Presença de ferrugem em calhas de iluminação e demais partes metálicas		
Sinais de superaquecimento das conexões elétricas: tomadas, interruptores e pontos de luz		
Isolamento de emendas em fios e cabos		
corrosão de terminais e verificação do estado dos contatos elétricos (principalmente em baterias)		
Outros:		
<b>Climatização da sala de escritório</b>		
Verificar funcionamento e limpeza dos filtros do split		
<b>Instalações de combate a incêndio</b>		
Boa condição de extintores, mangueiras		
Funcionamento da iluminação de emergência		
Funcionamento do sistema de alarme de incêndio		
Outros:		
<b>Sistema de exaustão</b>		
Limpeza das calhas da coifa		
<b>Sistema de gás GLP - rede e estoque</b>		
Observar possíveis vazamentos: Boas condições da tubulação, válvulas e engates		
Verificar corrosão e fixação de tubulações e conexões aparentes		
Limpeza da central de GLP		
Condição de ventilação, iluminação e umidade do abrigo		
Outros:		

<b>Área técnica (segundo piso) e cisternas enterradas</b>		
Funcionamento das coifas, termostatos e lavador de gases		
Barulho ou vibração dos motores e correias		
Reposição dos detergentes do lavador de gases		
Filtro de ar dos ventiladores da renovação de ar, se escuros devem ser trocados		
Limpeza do local, varreção do chão e retirada de fuligem dos equipamentos		
Verificar nível do fluido de serviços das placas solares, Vazamentos na rede de água quente		
Funcionamento do controlador dos aquecedores de passagem a gás		
Reposição do anticongelante na água das placas ou quando verificados vazamentos		
Limpeza externa do vidro das placas solares		
Outros:		
<b>Área externa</b>		
<b>Pintura e alvenaria externa:</b>		
Presença de corrosão com manchas nas paredes		
Presença de fissuras ou trincas; partes lascadas		
<b>Revestimento em ACM em boas condições</b>		
<b>Fachadas de vidro em boas condições</b>		
<b>Aterramento / Para-raios</b>		
Continuidade dos fios de aterramento na parte externa do prédio (podem estar rompidos por uma descarga elétrica)		
Funcionamento da iluminação externa junto ao paver		
Limpeza de grelhas e caixas de recolhimento da água ao redor do prédio		
Outros:		
<b>Piso externo - tipo Paver</b>		
Falhas de rejuntamento / deformações		
Deformações no piso		
Outros:		
<b>Telhas, calhas e vedações do telhado</b>		

Amassados, furos, desencaixes devido ao trânsito de pessoas ou movimentação de equipamentos.		
Ferrugem e partes soltas na estrutura metálica		
Limpeza das calhas, presença de folhas, ninhos, outros materiais soltos no telhado. Limo e fuligem		
Falhas no selante elástico / descolamento - em rufos e calhas		
Outros:		
<b>Esquadrias de ferro</b>		
Pintura de portões, grades, grelhas, alçapões e escadas de ferro		
verificar presença de ferrugem		
Outros:		

---

SIAPE

---

SIAPE